

# Kennzahlen im Überblick

		1. Halbjahr 2019 bzw. 30.06.2019*	1. Halbjahr 2018 bzw. 31.12.2018*	Veränderung in Prozent <sup>1</sup>
<b>Gruppe</b>				
Gesamtleistung <sup>2</sup>	CHF Mio.	281.5	266.9	5.5
Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	121.8	104.9	16.1
Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	CHF Mio.	85.1	70.3	21.1
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	92.1	92.0	0.1
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	CHF Mio.	63.8	61.3	4.1
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	CHF Mio.	63.6	63.7	-0.2
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt (annualisiert)	%	7.7	6.6	1.1
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt (annualisiert)	%	6.6	6.4	0.2
Eigenkapitalanteil am Stichtag	%	47.1	48.1	-1.0
Net Gearing <sup>3</sup> am Stichtag	%	94.3	91.5	2.8
Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	%	1.27	1.48	-0.21
Durchschnittliche Dauer der Zinsbindung auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	Monate	46	52	-6
Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung	CHF Mio.	178.9	166.0	7.8
Erfolg aus Generalunternehmung <sup>4</sup>	CHF Mio.	28.1	27.2	3.3
Bruttomarge Drittprojekte Generalunternehmung <sup>5</sup>	%	14.0	14.4	-0.4
Personalbestand am Stichtag	Anzahl Vollzeitstellen	220	216	4
<b>Aktie</b>				
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt	CHF	5.36	4.42	21.3
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt	CHF	4.02	3.86	4.1
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern am Stichtag	CHF	153.15	152.85	0.2
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am Stichtag	CHF	138.95	139.65	-0.5
Börsenkurs am Stichtag	CHF	168.00	153.10	9.7
<b>Bewertung am Stichtag</b>				
Börsenkapitalisierung <sup>6</sup>	CHF Mio.	2 669.0	2 432.1	9.7
Enterprise Value (EV) <sup>7</sup>	CHF Mio.	4 751.9	4 463.4	6.5

\* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das erste Halbjahr, Bestandswerte die Stichtage 30.06.2019 bzw. 31.12.2018

<sup>1</sup> Veränderungen von Anzahl und Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt

<sup>2</sup> Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften und Liegenschaftenverwaltung plus abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung

<sup>3</sup> Verbindlichkeiten aus Finanzierung abzüglich liquide Mittel in Prozent des Eigenkapitals

<sup>4</sup> Ertrag aus Realisation Generalunternehmung, Verkauf Entwicklung, aktivierten Eigenleistungen und diversen Erträgen abzüglich direkter Aufwand aus Realisation Generalunternehmung und Verkauf Entwicklung

<sup>5</sup> Erfolg aus Realisation Generalunternehmung in Prozent des Ertrags aus Realisation Generalunternehmung

<sup>6</sup> Börsenkurs der Aktie am Stichtag, multipliziert mit der Anzahl ausstehender Aktien

<sup>7</sup> Börsenkapitalisierung plus Nettofinanzschulden

# Immobilien im Überblick

		1. Halbjahr 2019 bzw. 30.06.2019*	1. Halbjahr 2018 bzw. 31.12.2018	Veränderung in Prozent <sup>1</sup>
<b>Renditeliegenschaften</b>				
Wohnliegenschaften am Stichtag	Anzahl	21	21	0
Geschäftsliegenschaften am Stichtag	Anzahl	44	44	0
Marktwert am Stichtag	CHF Mio.	4 163.8	4 136.6 <sup>2</sup>	0.7
Ertrag aus Vermietung	CHF Mio.	102.6	97.9	4.8
Leerstandsquote <sup>3</sup>	%	1.9	2.0	-0.1
Liegenschaftenaufwand	CHF Mio.	-11.4	-8.9	28.1
Liegenschaftenaufwand	in % des Mietertrags	11.1	9.1	2.0
Bruttorendite <sup>4</sup>	%	5.0	5.0	0.0
Nettorendite <sup>5</sup>	%	4.5	4.5	0.0
<b>Anlageliegenschaften im Bau</b>				
Liegenschaften am Stichtag	Anzahl	2	2	0
Marktwert am Stichtag	CHF Mio.	73.7	58.1	26.9
Geschätztes Investitionsvolumen	CHF Mio.	117.5	120.1	-2.2
<b>Entwicklungsliegenschaften</b>				
Buchwert Entwicklungsreserven am Stichtag	CHF Mio.	138.5	136.2	1.6
Geschätztes Investitionsvolumen Entwicklungsreserven	CHF Mio.	462.0	464.0	-0.4
Buchwert angefangene Bauten am Stichtag	CHF Mio.	18.0	11.4	57.0
Geschätztes Investitionsvolumen angefangene Bauten	CHF Mio.	72.0	55.0	30.9

\* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das erste Halbjahr, Bestandswerte die Stichtage 30.06.2019 bzw. 31.12.2018

<sup>1</sup> Veränderungen von Anzahl und Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt

<sup>2</sup> Marktwert per 01.01.2019, inklusive Erstanwendung IFRS 16

<sup>3</sup> in Prozent des Soll-Mietertrags, kumuliert per Stichtag

<sup>4</sup> Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften in Prozent des fortgeführten Marktwerts der Wohn- und Geschäftsliegenschaften am 1. Januar, ohne Nutzungsrechte Anlageliegenschaften

<sup>5</sup> Erfolg aus Vermietung Anlageliegenschaften in Prozent des fortgeführten Marktwerts der Wohn- und Geschäftsliegenschaften am 1. Januar, ohne Nutzungsrechte Anlageliegenschaften

# Überzeugendes Halbjahresergebnis 2019

- Von Aufwertungen positiv beeinflusstes Unternehmensergebnis
- Immobilien mit berechenbarem Geschäftsverlauf
- Konstant profitable Generalunternehmung
- Erhöhung der Gewinnprognose für das gesamte Geschäftsjahr 2019

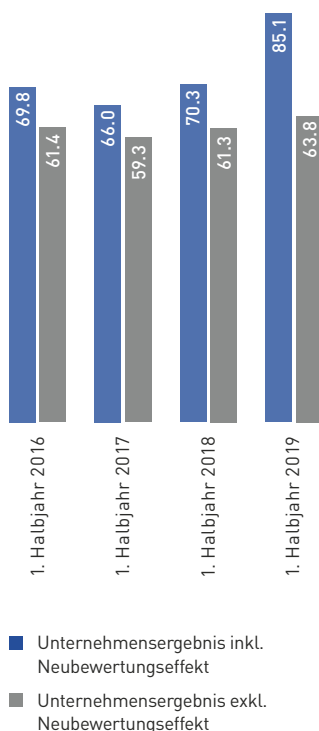
Das von Allreal mit der Vermietung von Immobilien und der Tätigkeit als Generalunternehmer im ersten Halbjahr 2019 erwirtschaftete Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt belief sich auf erfreulich hohe CHF 85.1 Millionen. Das auch stark von der marktbedingten Aufwertung des Portfolios um CHF 29.7 Millionen geprägte Resultat lag damit 21.1 Prozent über dem Vergleichswert des Vorjahrs (1. Halbjahr 2018: CHF 70.3 Mio.).

Die beiden Geschäftsfelder Immobilien und Generalunternehmung erzielten in der Berichtsperiode ein gegenüber dem Vorjahreswert höheres operatives Unternehmensergebnis von CHF 63.8 Millionen (1. Halbjahr 2018: CHF 61.3 Mio.).

Per Stichtag schloss die Aktie bei CHF 168.00 und damit 9.7 Prozent über dem Schlusskurs per 31. Dezember 2018, was einen Anstieg der Börsenkapitalisierung auf CHF 2.67 Milliarden bewirkte.

Per 30. Juni 2019 zählte das Unternehmen 235 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die Zahl der Vollzeitstellen belief sich auf 220 (31.12.2018: 229 Mitarbeitende/ 216 Vollzeitstellen).

Unternehmensergebnis  
in CHF Mio.



## Geschäftsfeld Immobilien weiterhin auf Wachstumskurs

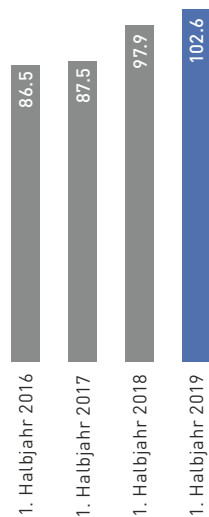
Der im zweiten Halbjahr 2018 getätigte Ausbau des Portfolios durch zwei Liegenschaften resultierte in einer Zunahme der Mieterträge gegenüber der Vergleichsperiode um 4.8 Prozent auf CHF 102.6 Millionen. Bei den erstmals über sechs Monate ertragswirksamen Renditeliegenschaften handelt es sich um eine Wohnliegenschaft in Bülach ZH und eine Geschäftsliegenschaft in Bern.

Die vier Mehrfamilienhäuser umfassende Wohnliegenschaft Fangletenstrasse in Bülach ZH verfügt über 76 Mietwohnungen mit einem Soll-Jahresmietertrag von CHF 2.0 Millionen. Die Umklassierung des Projekts aus eigener Entwicklung und Realisation von den Anlageliegenschaften im Bau in das Portfolio der Renditeliegenschaften erfolgte per 1. Oktober 2018. Am 30. Juni 2019 waren 62 Einheiten vermietet, was einem Vermietungsstand von über 80 Prozent entspricht.

Das Ende 2018 im Baurecht erworbene, siebengeschossige Bürogebäude an der Freiburgstrasse 130 in Bern ist seit 1. Januar 2019 ertragswirksam. Der Jahres-Nettommietertrag der ausschliesslich von der Direktion für Entwicklung und Zusammenarbeit (DEZA) genutzten Liegenschaft beläuft sich auf CHF 8.3 Millionen.

Die kumulierte Leerstandsquote verharrte im ersten Halbjahr 2019 bei stabil tiefen 1.9 Prozent und lag damit sogar noch leicht unter dem Vergleichswert des Vorjahrs (1. Halbjahr 2018: 2.0%). Aufgrund der geringen Zahl zu erneuernder Mietverträge und der hohen Qualität der Bewirtschaftung ist für das gesamte Geschäftsjahr 2019 eine konstant tiefe Leerstandsquote absehbar.

Ertrag aus Vermietung  
Renditeliegenschaften  
in CHF Mio.



In der Berichtsperiode belief sich der direkte Aufwand für Renditeliegenschaften auf CHF 11.4 Millionen, was einer Aufwandquote von 11.1 Prozent entspricht (1. Halbjahr 2018: CHF 8.9 Mio./9.1%). Die Zunahme gegenüber dem Vorjahreswert ergab sich aus dem Start mehrerer neu in Angriff genommener Renovations- und Sanierungsprojekte.

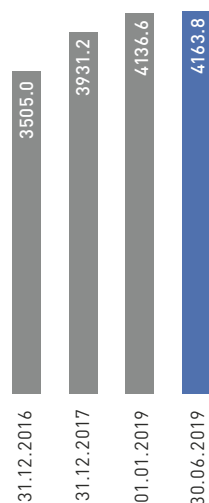
Trotz des erwartungsgemäss höheren Liegenschaftenaufwands lag die Nettorendite der Renditeliegenschaften bei auch im Marktvergleich ausgezeichneten 4.5 Prozent (1. Halbjahr 2018: 4.5%).

Unter Ausklammerung des Neubewertungseffekts erzielte das Geschäftsfeld Immobilien in der Berichtsperiode ein Betriebsergebnis (EBIT) von CHF 85.8 Millionen (1. Halbjahr 2018: CHF 86.4 Mio.).

Das Portfolio der Anlageliegenschaften blieb in der Berichtsperiode zahlenmässig unverändert. Es umfasste am Stichtag 65 Renditeliegenschaften – 21 Wohn- und 44 Geschäftsliegenschaften – sowie 2 Anlageliegenschaften im Bau.

Die vom externen Liegenschaftenschätzer per 30. Juni 2019 vorgenommene Bewertung der 67 Anlageliegenschaften resultierte in der Summe in einer Wertsteigerung vor Steuern von CHF 29.7 Millionen. Davon entfielen CHF 23.8 Millionen auf das Portfolio der Renditeliegenschaften und CHF 5.9 Millionen auf die Anlageliegenschaften im Bau.

Renditeliegenschaften  
in CHF Mio.

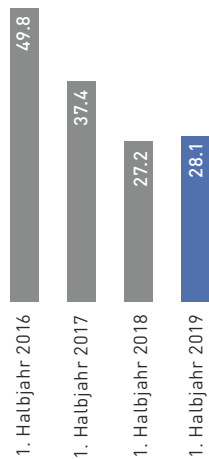


Die Aufwertung des Portfolios ergab sich einerseits aus dem hohen Vermietungsstand und dem vorteilhaften Fälligkeitsprofil der Geschäftsmietverträge, andererseits ist sie die Folge der unverändert starken Nachfrage nach Wohnraum und Geschäftsflächen in den wirtschaftlichen Zentren, in denen sich die meisten Allreal-Liegenschaften befinden.

Am Stichtag belief sich der Gesamtwert des Portfolios der Anlageliegenschaften auf CHF 4.24 Milliarden (1. Januar 2019: CHF 4.19 Mia.). Der Marktwert der im Portfolio der Renditeliegenschaften bilanzierten Wohnliegenschaften betrug CHF 924.4 Millionen beziehungsweise 22.2 Prozent und jener der Geschäftsliegenschaften CHF 3239.4 Millionen beziehungsweise 77.8 Prozent. Der Marktwert der Anlageliegenschaften im Bau lag bei CHF 73.7 Millionen.

Im ersten Halbjahr 2019 erzielte das Geschäftsfeld Immobilien ein Unternehmensergebnis exklusive Neubewertungseffekt von CHF 59.8 Millionen, was einem Anteil am operativen Unternehmensergebnis der Gruppe von 91.6 Prozent entspricht.

Erfolg aus Generalunternehmung in CHF Mio.



### Auf hohem Niveau profitables Geschäftsfeld Generalunternehmung

Der im ersten Halbjahr 2019 mit der Entwicklung und Realisation von Projekten für Dritte, mit dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften und mit für Eigenprojekte aktivierten Leistungen erzielte Erfolg aus Generalunternehmung betrug CHF 28.1 Millionen. Das 3.3 Prozent über dem Vergleichswert des Vorjahrs liegende Resultat belegt die hohe Wettbewerbsfähigkeit des Geschäftsfelds im unverändert anspruchsvollen Marktumfeld.

Der Erfolg aus Realisation Generalunternehmung belief sich auf CHF 20.7 Millionen, was einem Anstieg gegenüber der Vergleichsperiode um 2.5 Prozent entspricht (1. Halbjahr 2018: CHF 20.2 Mio.). Die mit der Entwicklung und Ausführung von Projekten für Dritte erzielte Bruttomarge lag damit bei konstant hohen 14.0 Prozent (1. Halbjahr 2018: 14.4%).

Der aus dem Absatz von Wohneigentum in Bülach ZH resultierende Erfolg aus Verkauf Entwicklung betrug CHF 3.4 Millionen (1. Halbjahr 2018: CHF 2.1 Mio.) und die im Zusammenhang mit Eigenprojekten aktivierten Eigenleistungen summierten sich auf CHF 3.4 Millionen (1. Halbjahr 2018: CHF 3.4 Mio.).

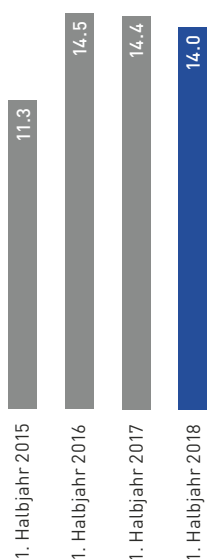
Damit entfielen vom Erfolg aus Generalunternehmung 75.8 Prozent auf Drittprojekte sowie je 12.1 Prozent auf den Verkauf von Entwicklungsliegenschaften und auf aktivierte Eigenleistungen.

Mit CHF 23.2 Millionen lag der Betriebsaufwand des Geschäftsfelds Generalunternehmung im ersten Halbjahr 2019 unter dem Vergleichswert des Vorjahrs (1. Halbjahr 2018: CHF 24.6 Mio.).

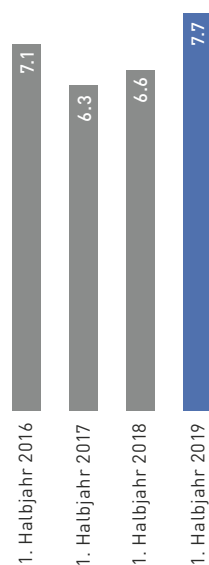
Die mit Eigen- und Drittprojekten, der Teilnahme an mehreren Gesamtleistungswettbewerben sowie der anspruchsvollen Suche nach geeigneten Grundstücken mit erfolversprechendem Entwicklungspotenzial sowohl innerhalb des eigenen Portfolios als auch auf dem Drittmarkt gut ausgelastete Sparte Entwicklung, leistete in der Berichtsperiode erneut einen substanziellen Beitrag zur erfolgreichen und profitablen Geschäftstätigkeit der gesamten Gruppe.

Auf dem Bülachguss-Areal in Bülach-Nord realisiert Allreal für zwei Immobilienfonds der Credit Suisse zehn sechs- bis siebengeschossige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 343 Mietwohnungen sowie die Sanierung und den Umbau eines Industriebaus mit Flächen für Büro, Dienstleistung, Verkauf und Gastronomie. Wie geplant startete in der Berichtsperiode die sich über rund sechs Monate erstreckende, gestaffelte Übergabe des Grossprojekts an die Bauherrschaft. Im zweiten Halbjahr 2019 erfolgt auf dem Areal zudem die Fertigstellung von fünf Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 73 Eigentumswohnungen. Davon waren am 30. Juni 2019 deren 71 verkauft. Das Eigenprojekt verfügt über ein Investitionsvolumen von CHF 55 Millionen.

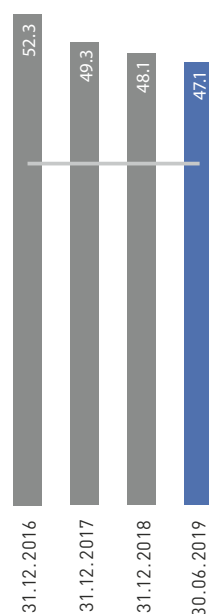
Bruttomarge Drittprojekte Generalunternehmung in Prozent



**Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt**  
in Prozent



**Eigenkapitalquote**  
in Prozent



— Minimum 35%

In Zufikon bei Bremgarten AG erfolgte im ersten Halbjahr 2019 der Baubeginn für ein von der Sparte Entwicklung bis zur Baureife bearbeitetes Eigenprojekt. Dieses umfasst zwei miteinander verbundene Terrassenhäuser mit insgesamt 20 Eigentumswohnungen, von denen am Stichtag – gut sechs Wochen nach dem Verkaufsstart – deren neun bereits reserviert waren. Die Fertigstellung der Überbauung ist für 2021 geplant.

Die Realisation von zwei im Geschäftsjahr 2018 in Angriff genommenen Eigenprojekten mit einem Investitionsvolumen von insgesamt rund CHF 118 Millionen verläuft nach Plan. Bei den beiden Anlageliegenschaften im Bau handelt es sich um ein Wohnbauprojekt, das insgesamt 88 Mietwohnungen in zwei Neubauten sowie die Sanierung bereits bestehender Wohnungen auf dem Grünhof-Areal in Zürich Wiedikon umfasst, und ein sechsgeschossiges Bürogebäude mit einer bereits nahezu voll vermieteten Nutzfläche von 5800 Quadratmetern auf dem Escher-Wyss-Areal in Zürich-West. Die Fertigstellung der beiden Projekte und die damit einhergehende Umklassierung zu den Renditeliegenschaften wird voraussichtlich im zweiten Halbjahr 2020 erfolgen.

Im ersten Halbjahr 2019 belief sich das von der Sparte Realisation abgewickelte Projektvolumen auf CHF 178.9 Millionen (1. Halbjahr 2018: CHF 166.0 Mio.). Davon entfielen CHF 147.4 Millionen beziehungsweise 82.4 Prozent auf Drittprojekte und CHF 31.5 Millionen beziehungsweise 17.6 Prozent auf Eigenprojekte für den Verkauf an Dritte oder das eigene Portfolio. Für das zweite Halbjahr 2019 ist von einem Anstieg des abgewickelten Projektvolumens auszugehen.

Der per 30. Juni 2019 gesicherte Arbeitsvorrat von rund CHF 639 Millionen entspricht einer Auslastung der vorhandenen Kapazitäten für rund 18 Monate.

In der Berichtsperiode erwirtschaftete das Geschäftsfeld Generalunternehmung ein Unternehmensergebnis exklusive Neubewertungseffekt von CHF 5.5 Millionen. Dies entspricht einem Anteil am operativen Unternehmensergebnis der Gruppe von 8.4 Prozent.

#### **Fortgesetzt langfristig vorteilhafte und gut abgesicherte Finanzierung**

Im ersten Halbjahr 2019 verzeichneten die Finanzverbindlichkeiten per 30. Juni 2019 einen Anstieg um CHF 50 Millionen auf CHF 2122 Millionen (31.12.2018: CHF 2072 Mio.). Davon entfielen 45 Prozent auf Obligationenanleihen, 28 Prozent auf Festhypotheken und 27 Prozent auf feste Vorschüsse.

Die Zunahme des Anteils der festen Vorschüsse gegenüber dem Vorjahr resultierte aus der Refinanzierung der im zweiten Quartal 2019 erfolgten Rückzahlung einer 2014 begebenen 1.25%-Obligationenanleihe über CHF 125 Millionen.

Der durchschnittliche Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten lag am Stichtag bei 1.27 Prozent und damit 21 Basispunkte unter dem Vergleichswert per 31. Dezember 2018. Die durchschnittliche Dauer der Zinsbindung betrug am Stichtag 46 Monate.

Die per Stichtag frei und kurzfristig verfügbaren Kreditlimiten beliefen sich auf CHF 446 Millionen. Das Unternehmen verfügt damit weiterhin über das angestrebte hohe Mass an finanzieller Handlungsfreiheit und die damit verbundene Fähigkeit, auch grosse Investitionen ohne Zeitverlust zu tätigen.

Per 30. Juni 2019 lag die Eigenkapitalquote bei 47.1 Prozent, das Net Gearing bei 94.3 Prozent und der Zinsdeckungsfaktor bei 6.8 (31.12.2018: 48.1% / 91.5% / 6.1).

Im Steueraufwand enthalten ist ein einmaliger positiver Sondereffekt von CHF 3.0 Millionen, der sich aus Steuersenkungen auf kantonaler Ebene ergibt.

### **Erhöhung der Gewinnprognose für das Geschäftsjahr 2019**

Basierend auf dem Ergebnis der Berichtsperiode und der sich abzeichnenden Entwicklung, ist für das zweite Halbjahr 2019 von einem weiterhin erfreulichen Geschäftsverlauf auszugehen.

Im Geschäftsfeld Immobilien ist dank der geringen Zahl von zu verlängernden oder neu abzuschliessenden Mietverträgen trotz einer projektbedingten Zunahme des Liegenschaftenaufwands mit einer weiterhin tiefen Leerstandsquote und einer stabilen Ertragsituation zu rechnen.

In dem von Preisdruck und Margenerosion geprägten Markt ist das Geschäftsfeld Generalunternehmung insbesondere dank der guten Zusammenarbeit der beiden Sparten Entwicklung und Realisation und der sich daraus ergebenden Möglichkeiten ausgezeichnet positioniert. Die konsequente Ausrichtung auf die Entwicklung und die Realisation von langfristig rentablen Projekten für qualitätsbewusste Bauherrschaften und das eigene Portfolio ermöglicht sowohl eine weiterhin profitable Geschäftstätigkeit als auch die zukunftssträchtige Spezialisierung auf qualitativ und technisch anspruchsvolle Bauvorhaben sowie den Ausbau des Leistungsspektrums.

Das hohe Mass an finanzieller Sicherheit und Handlungsfreiheit ermöglicht es dem Unternehmen weiterhin, Investitionen in Liegenschaften und Projekte zu tätigen und Opportunitäten zu nutzen. Darüber hinaus verfügt Allreal mit dem eigenen Portfolio und den Entwicklungsliegenschaften über ein ansehnliches Potenzial für langfristiges Wachstum.

Für das Geschäftsjahr 2019 rechnet das Unternehmen neu mit einem operativen Unternehmensergebnis, das über jenem des Vorjahrs liegen wird.

Verwaltungsrat und Gruppenleitung bedanken sich bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Beitrag zum Erfolg des Unternehmens im ersten Halbjahr 2019 und bei den Aktionären für ihr Vertrauen.

Ralph-Thomas Honegger  
Präsident des Verwaltungsrats

Roger Herzog  
Vorsitzender der Gruppenleitung